I DISPOSICIONES GENERALES

PRESIDENCIA DE LA JUNTA

LEY 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. (2010010011)

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX), supuso el ejercicio por la Comunidad Autónoma de Extremadura, por primera vez y en plenitud, de su competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo con la finalidad de formalizar una política integral y propia en dichas materias, además de innovadora, acorde con las circunstancias y características peculiares de Extremadura.

La LESOTEX no solo incorporó al gobierno del territorio y la gestión de la utilización del suelo extremeños todo el bagaje instrumental más actual y contrastado de que disponía la ordenación territorial y urbanística española, sino que también anticipó algunos de los principios y las técnicas que, para mayor garantía del consumo y el uso sostenibles de los recursos naturales al servicio de la calidad de vida luego han resultado integrados en el marco legal estatal de la referida ordenación territorial y urbanística.

La experiencia adquirida en el periodo de vigencia de la Ley y circunstancias sobrevenidas que afectan a algunos aspectos de su regulación, aconsejan —al hilo de la pertinencia de su plena adaptación al ya aludido marco legal estatal— proceder a la actualización y adecuación a la nueva realidad de un número limitado de sus disposiciones con la finalidad de volver a poner a punto su capacidad de eficiente organización de los procesos de utilización del territorio y el suelo.

Las razones de la modificación legal que se lleva a cabo tras la positiva experiencia aplicativa de la LESOTEX a lo largo de estos últimos ocho años, pueden agruparse, pues, en dos bloques: la adecuación, en el detalle, a las prescripciones del actual Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante TRDLdS08), y la actualización y adecuación a la realidad cambiante del sector inmobiliario de algunas técnicas instrumentales, así como la aclaración de algunas disposiciones que la experiencia muestra que han dado lugar a interpretaciones contradictorias.

II

La adaptación al marco legal estatal representado por el TRDLdS08 da lugar a dos tipos de modificaciones no sustanciales, según deriven bien de la incorporación de procedimientos que vienen a reforzar los procesos de participación pública y control democrático que afectan a la ordenación, gestión y disciplina del desarrollo urbano y que la Ley estatal introduce ex novo, bien de la innovación del régimen de derechos y deberes de la propiedad del suelo y de la promoción de actuaciones urbanísticas; innovación que, aún esencialmente coincidente con la avanzada por la LESOTEX, no deja de requerir en ésta alguna actualización en el detalle.

Para la mejora de la participación pública y el control democrático de los procedimientos urbanísticos de toma de decisiones se introducen, así, nuevas exigencias en punto a la publicidad en la elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, se refuerza y precisa el esquema de límites del régimen de los convenios urbanísticos de planeamiento y de ejecución y se establecen los informes de sostenibilidad ambiental y económica, entre otras medidas. Este grupo de modificaciones afecta, en especial, a concretos apartados de los artículos 2, 3, 7, 75 y 80.

Al servicio de la plena adecuación al enfoque del marco legal estatal de la propiedad del suelo y de la promoción de las actuaciones urbanísticas, se introducen, entre otras determinaciones, la cuantificación concreta del reparto de plusvalías entre la Administración y la propiedad del suelo sobre la base de la horquilla que establece el TRDLdS08 y su aplicación concreta a los suelos urbanos con incremento de aprovechamiento (actuaciones de dotación) y la reserva de vivienda protegida en las actuaciones urbanizadoras para garantizar el derecho de acceso de los extremeños a una vivienda digna y adecuada. La modificaciones de este grupo se traducen en la nueva redacción, entre otros, de los artículos 14, 31, 32, 33, 34, 35, 44, 70, 74, 75 y 81.

III

Del análisis de la experiencia aplicativa de la LESOTEX y la consolidación de una nueva realidad socio-económica e inmobiliaria, tanto en Extremadura como en el resto de España, resulta la conveniencia de la actualización de algunos instrumentos de que se sirve el texto legal vigente. Esa actualización, que tiene como guía el incremento de su eficiencia y eficacia en el aseguramiento del orden en la utilización del territorio y del suelo, atiende fundamentalmente a la capacidad real de gestión de los pequeños municipios extremeños y afecta a la regulación de usos y actividades en el suelo no urbanizable, comprendiendo también la aclaración de algunas disposiciones relativas a los Proyectos de Interés Regional y, finalmente, la definición de algunos conceptos jurídico-técnicos que estaban generando confusiones de cierta relevancia. A este grupo son adscribibles las modificaciones de que son objeto los artículos 9, 13, 18, 19, 23, 26, 27, 58, 60, 61, 62, 67, 71, 72, 79 y 108.

IV

Por otro lado, la presencia en Extremadura de una amplia estructura municipal de pequeña dimensión poblacional, condiciona enormemente su capacidad de gestión teniendo en cuenta la dificultad que comporta la asunción de las siempre complejas técnicas urbanísticas y las limitadas demandas de crecimiento en esos municipios. Por ello, resulta conveniente y necesario disponer modalidades sencillas de ordenación y gestión urbanísticas adecuadas a sus capacidades, estableciéndose su regulación en la disposición adicional tercera.

Asimismo, la reciente demanda emergente de urbanizaciones residenciales aisladas de los núcleos de población y destino a ocupación temporal, exige un tratamiento específico que permita adecuar sus requerimientos singulares con la racionalidad territorial y la capacidad de la Administración para satisfacer las demandas de servicios públicos. Con la finalidad de su regulación concreta se establece la disposición adicional cuarta.

Por último, la existencia de diversas urbanizaciones clandestinas, realizadas en su momento al margen de la legalidad vigente, exige el establecimiento de una regulación que, sobre la base del estricto respeto al marco jurídico vigente, posibilite la regularización y restablecimiento de la situación legalmente infringida. Con esa finalidad se establece la disposición adicional quinta.

V

Finalmente, las innovaciones establecidas en la reforma exigen un adecuado y pormenorizado régimen transitorio que propicie la eficiente incorporación de las nuevas determinaciones al proceso de planificación y desarrollo urbanístico extremeño, pero siempre respetuosa con la consolidación previa de derechos y con la prudencia que toda innovación normativa aconseja.

Por último, la Ley se culmina con las habituales disposiciones finales, referidas, respectivamente, a la habilitación al Gobierno para el desarrollo reglamentario correspondiente, así como para la aprobación de un texto refundido que dé unidad del marco legislativo urbanístico extremeño, y al establecimiento de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo único. Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Se modifican los siguientes artículos de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y se añaden determinadas disposiciones, en los términos que a continuación se detallan:

Uno. Se modifican los apartados 1, 2 y 3 de la disposición preliminar de la Ley, añadiendo un apartado 9, que pasan a tener la siguiente redacción:

«1. Suelo: el recurso natural tierra o terreno utilizado y el artificial construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie en la rasante, el vuelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso. Cuando la ordenación territorial y urbanística no atribuya aprovechamiento urbanístico al subsuelo, éste se presume público.

2. Unidades de suelo.

2.1. Unidad rústica apta para la edificación: la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2.2. Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como, en su caso, el vuelo y el subsuelo, determinada en las clases de suelo urbanizable o urbano por relación a sus dimensiones mínimas y, en su caso, mínimas y máximas, así como a sus características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico de forma independiente, que queda vinculada a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

2.3. Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. En actuaciones de muy baja densidad localizadas en el medio rural, de carácter aislado y previa autorización por el planeamiento urbanístico general, la pavimentación de estas vías podrá realizarse con materiales naturales.

   No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento urbanístico general, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden. Excepcionalmente, previa autorización por el planeamiento urbanístico general, se permitirá en actuaciones de muy baja densidad localizadas en ámbitos rurales de carácter aislado, sustituir alguno de estos servicios por otros alternativos más adaptados al medio natural.

2.4. Unidad final de aprovechamiento: categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

2.5. Finca: la unidad de suelo o edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso a los exclusivos efectos jurídico-privados, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación y que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Tiene la consideración de finca registral cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad.

3. Clases de aprovechamiento urbanístico:

3.1. Aprovechamiento objetivo (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción o edificación no destinada a dotaciones públicas, ponderados

en función de los diferentes valores de repercusión del suelo de los usos comprendidos en la correspondiente área de reparto en su caso, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

3.2. Aprovechamiento medio: la edificabilidad unitaria ponderada en función de los diferentes valores de repercusión del suelo de los usos comprendidos en la correspondiente área de reparto, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia, determinándose mediante la división del aprovechamiento objetivo total atribuido al área de reparto por la superficie de la misma, descontada la superficie de suelo dotacional público existente ya afectado a su destino.

3.3. Aprovechamiento subjetivo (o aprovechamiento susceptible de patrimonialización): la cantidad de metros cuadrados construibles o edificables ponderados en función de los diferentes valores de repercusión del suelo de los usos comprendidos en la correspondiente área de reparto, que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes y levantando las cargas legales, así como sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina esta Ley.

9. Núcleo de población: asentamiento humano o de actividades desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueda generar objetivamente demandas de dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado».

Dos. Se añade un último párrafo al apartado 2 del artículo 2, con la siguiente redacción:

«Las anteriores potestades no son susceptibles de transacción, sin perjuicio de la admisibilidad de la suscripción de convenios en los estrictos términos previstos en esta Ley».

Tres. Se modifica el artículo 3, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 3. Principios de la actuación pública con relación al territorio.

1. Toda la actuación pública que comporte ordenación, utilización, ocupación, transformación o uso del suelo deberá producirse observando el régimen de la colaboración interadministrativa precisa para su coordinación y procurar el desarrollo sostenible con arreglo a los siguientes principios:

a) El uso racional de los recursos naturales, ponderando y armonizando los requerimientos del desarrollo económico y social con los de la preservación y la mejora del medio ambiente urbano y natural, el respeto a las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y la protección del patrimonio cultural y del paisaje, especialmente de la dehesa, las zonas de regadío y las de agricultura de montaña, asegurando a todos una digna calidad de vida.

b) El desarrollo de las actividades en el territorio en el contexto de la armonización expresada en el apartado anterior, de modo que, en todo caso, se garantice su diversidad y complementariedad; se asegure la optimización de la utilización del suelo en cuanto recurso natural singular; y se procure tanto la protección del medio rural y su progreso de acuerdo con su carácter, como la organización del medio urbano en el que sea eficiente la ocupación del suelo, exista dotación suficiente en infraestructuras y servicios, la movilidad sea idónea y los usos se combinen de manera adecuada y se implanten efectivamente cuando tengan una función social.

c) La promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad autonómica e intermunicipal.

2. Las Administraciones públicas competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán promover, en todas sus actuaciones, las condiciones jurídicas y reales para la mayor efectividad de los derechos y deberes otorgados a los ciudadanos en la legislación general referida a la ordenación territorial y urbanística, medioambiental y al patrimonio cultural.

3. Las decisiones adoptadas en el curso de la actuación pública sujeta a cooperación y coordinación interadministrativas deberán basarse en una suficiente identificación y determinación de los intereses relevantes, públicos y privados, y justificarse en la ponderación recíproca de éstos a la luz del orden constitucional».

Cuatro. Se modifica el artículo 7, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 7. Participación ciudadana.

1. En la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación territorial y urbanística, la Administración actuante deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen derecho a participar en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución mediante la formulación de alegaciones en el periodo de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.

   A tal efecto, las Administraciones competentes asegurarán:

   a) El libre acceso de los administrados a los documentos que integran los documentos de planeamiento y sus expedientes, durante los periodos de información pública y posteriormente, una vez entren en vigor, propiciando o asegurando, en los términos de la Ley, la publicación telemática de los mismos.

   b) El derecho de todo administrado a la información, por medios fehacientes y en plazo, del régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito de ordenación.

   c) El uso de términos y expresiones inteligibles para cualquier clase de administrado, de modo que los efectos de las determinaciones de los documentos urbanísticos les sean conocidos sin dificultad. Para ello, la documentación expuesta al público en los trámites

de información pública de los procedimientos de aprobación del planeamiento o de sus innovaciones deberá incluir un resumen ejecutivo de las características esenciales de la ordenación que se pretenda establecer, que deberá expresar al menos los siguientes extremos:

— Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

— En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

d) La audiencia a cuantas asociaciones y colectivos previamente inscritos en el Registro municipal de asociaciones o en el creado al efecto y que resulten directamente afectados por las medidas dispuestas en los proyectos de planeamiento, facilitando la más cabal comprensión de su contenido a través de los medios de divulgación y participación que fueren precisos.

e) La justificación de las garantías establecidas para la participación ciudadana, a través de la elaboración de los anejos documentales comprehensivos del desarrollo íntegro del proceso de participación, que podrá consultarse con el resto de documentación del planeamiento cuando éste fuere aprobado.

2. Los particulares podrán suscribir convenios con las Administraciones competentes siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Los convenios tendrán carácter exclusivamente preparatorio y no vinculante de las decisiones a adoptar por las Administraciones competentes, cuando, por ser de planeamiento, versen sobre el contenido de una nueva ordenación territorial o urbanística a establecer, en su caso, por innovación de la vigente y previa la tramitación del procedimiento legalmente establecido al efecto. Cuando, por ser de ejecución, tengan cualquier otro objeto, los convenios podrán contener pactos o acuerdos exclusivamente referidos a la mera ejecución de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística en vigor, sin que puedan suponer alteración, interpretación o condicionamiento de la aplicación de éstas.

b) Los convenios no podrán condicionar, directa o indirectamente, el ejercicio pleno, por la Administración competente, de la potestad pública de ordenación territorial y urbanística, careciendo de cualquier eficacia hasta la aprobación definitiva de la correspondiente ordenación, en el caso de los convenios de planeamiento y hasta su aprobación por el órgano competente, en el caso de los convenios de ejecución.

Deberán incorporar plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento.

En cualquier caso, de no aprobarse el correspondiente instrumento de planeamiento, no habrá lugar a indemnización entre las partes ni a responsabilidad patrimonial de la Administración.

c) Los convenios no podrán contener estipulaciones que supongan o tengan como consecuencia ni la disminución de deberes o cargas legales de la propiedad del suelo o de los

promotores de las actuaciones, o impliquen cualesquiera prestaciones a cargo de los propietarios del suelo o, en general, de terceros más gravosas de las legalmente previstas. A tal efecto incluirán una valoración económica de los compromisos que se deriven del mismo.

3. Los convenios a que se refiere el apartado anterior deberán:

a) Someterse a información pública, por un periodo mínimo de veinte días, incluyendo su texto íntegro, salvo cuando formen parte de la documentación de cualquiera de los instrumentos de ordenación o de ejecución de ésta previstos en esta Ley, cuyo procedimiento incluya dicho trámite como preceptivo.

b) Ser aprobados por el órgano competente en cada caso, tras el periodo de información pública y a la vista de las alegaciones, y, en los Municipios, por el Pleno del Ayuntamiento.

c) Se publicarán en el correspondiente diario oficial, previo depósito e inscripción en el Registro de Convenios Urbanísticos dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Se creará el mencionado Registro, regulándose reglamentariamente su régimen jurídico.

4. Serán nulos los convenios que contravengan cualesquiera de las reglas de los dos apartados anteriores».

Cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 9, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. Deberá atribuirse la condición de suelo urbano no consolidado, a los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, y también los de la letra a) cuando, para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento:

a) Sean sometidos a operaciones de reforma interior o actuaciones de renovación urbana que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora integradas en su entorno y cuyo desarrollo deba llevarse a cabo por el procedimiento establecido en el apartado 3 del artículo 10.

b) Su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o unos u otras no cumplan los requerimientos establecidos por los Criterios de Ordenación Urbanística.

c) Se atribuya a parcelas concretas un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, definido en los términos del apartado 3.4 de la disposición preliminar, bien por asignación de mayor edificabilidad o por cambio de uso de mayor rentabilidad económica, cuya materialización requiera la delimitación previa de unidades de actuación discontinuas y la aplicación de las técnicas de las transferencias de aprovechamiento o de las compensaciones monetarias sustitutivas».

Seis. Se modifica el artículo 13, en los términos que se detallan a continuación:

1. Se modifica el artículo 13, en su apartado 2, letra b), que pasa a tener la siguiente redacción:

«b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen

expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley».

2. Se modifica el apartado 3 del artículo 13 que pasa a tener la siguiente redacción:

«3. Cuando se trate de suelo urbanizable a los derechos a que se refiere el apartado 1, se añaden los siguientes:

a) A realizar, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos contemplados en la letra a) del apartado anterior.

b) A solicitar y, de ser procedente a tenor del régimen y la ordenación urbanísticos de pertinente aplicación, obtener, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, autorización para la realización de obras y el desarrollo de los usos a que se refiere la letra b) del apartado 2 anterior con carácter meramente provisional y a reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.

c) A formular consulta al Municipio de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 10.

d) A presentar en el Municipio el Programa de Ejecución y los demás documentos técnicos que posibiliten la transformación urbanizadora de los terrenos en la forma determinada en esta Ley en el caso de que, previamente se hubiera adoptado, evacuando consulta formulada para dichos terrenos, acuerdo declaratorio de la viabilidad de la transformación de éstos, con opción por la gestión indirecta y fijación del sistema de compensación.

e) A competir, en la forma determinada en esta Ley y con el régimen preferencial en ella establecido, por la adjudicación de la urbanización, cuando la Administración hubiese optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.

f) A participar en la actividad de ejecución, en la forma determinada en esta Ley, cuando la Administración actuante hubiese adoptado para aquélla la forma de gestión directa y fijado el sistema de cooperación.

g) A percibir el correspondiente justiprecio cuando la Administración actuante hubiera adoptado para la actividad de ejecución la forma de gestión directa y fijado el sistema de expropiación o, en todo caso, cuando voluntariamente y antes de la aprobación del Programa de Ejecución, hubieran renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico».

Siete. Se modifican los apartados 1.3 y 1.4 del artículo 14, que pasan a tener la siguiente redacción:

«1.3. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado, los deberes serán los siguientes:

a. En el suelo cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los previstos en el apartado 1.2 anterior, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar

la parte de las obras situada fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así se establezca en el Programa de Ejecución.

b. En el suelo sometido a una operación de reforma interior, los previstos en la letra anterior, si bien, los terrenos destinados a dotaciones públicas y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda a la Administración podrán reducirse motivadamente en el plan por causa de la dificultad de su inserción en la trama urbana en función de su nivel de consolidación y de la potencialidad de plusvalías generadas en la actuación. En cualquier caso, su disminución se realizará en lo estrictamente necesario para satisfacer los requisitos señalados, procediendo a cumplir los deberes mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o de las compensaciones monetarias sustitutivas.

c. En parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, los deberes previstos en la letra a) anterior cuantificándose, tanto los suelos dotacionales como el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde a la Administración, sobre la diferencia entre el aprovechamiento objetivo total derivado del planeamiento y el preexistente en la parcela. En todo caso, se procurará localizar los suelos correspondientes a estos deberes en parcelas de la Zona de Ordenación Urbanística en las que se integran, procediendo a cumplir los deberes mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o de las compensaciones monetarias sustitutivas.

d. En parcelas que no tengan aún la condición de solar porque su urbanización no comprenda la totalidad de los servicios precisos o las dotaciones públicas existentes no guarden la proporción adecuada para ello y siempre que el planeamiento no les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, además de los deberes señalados en las letras a), b) y c), del apartado 1.2 anterior, los deberes correspondientes a las letras d) y f) de ese mismo apartado anterior, en la medida necesaria para completar la urbanización requerida para obtener la condición de solar.

1.4. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado por tener adquirida la condición de solar edificable sin encontrarse pendiente carga urbanística alguna, los deberes previstos en las letras a), b) y c) del apartado 1.2 anterior».

Ocho. Se modifica el artículo 18, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. La ocupación y el uso de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable deben producirse y desarrollarse siempre con arreglo a los principios de desarrollo del medio rural adecuado a su carácter propio y utilización racional de los recursos naturales.

2. Podrán realizarse en el suelo no urbanizable:

2.1. En todo caso, los actos enumerados en la letra a) del apartado 2 del artículo 13, que, siendo propios del sector primario y del medio rural, no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para

la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2.2. Los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.

c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d) La reposición de muros previamente existentes y la de los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o rehabilitación de estas últimas, siempre que, en este último caso, no alteren la tipología edificatoria, y no comporten incremento de la superficie construida originaria, ni afecten a elementos estructurales.

e) La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

3. Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 2.2, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

4. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo no urbanizable deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades

rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

5. La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 de esta Ley; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente».

Nueve. Se modifica el apartado 2 del artículo 19, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo no urbanizable deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales».

Diez. Se modifica el artículo 23, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 23. Calificación urbanística del suelo no urbanizable común.

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el

mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

h) El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural».

Once. Se modifica el artículo 26, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 26. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en los artículos 23 y 24, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.1. Sustantivos:

Realizarse en unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficie mínimas siguientes:

a) Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2% de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

b) La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.

c) En el caso de la rehabilitación de edificaciones existentes para su destino a vivienda o a uso hotelero, la unidad rústica apta para la edificación podrá ajustarse a la superficie de la finca en que se sitúe, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

— Que la edificación cuya rehabilitación se pretenda tenga un carácter tradicional y una antigüedad igual o superior a los 30 años, contada a partir de la entrada en vigor de este artículo.

— Que la edificación objeto de rehabilitación haya tenido un uso vinculado a la naturaleza y destino de la finca, como molinos, secaderos u otros, así como construcciones vinculadas a infraestructuras públicas actualmente en desuso.

— Que la finca en la que se sitúe la edificación no haya sufrido alteraciones que hayan disminuido su superficie en los 5 años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de este artículo.

— Que las obras de rehabilitación a realizar no impliquen un incremento de superficie construida superior al 10% de la ya existente.

— Que, como consecuencia de la realidad preexistente, no se contribuya a generar núcleos de población.

La unidad rústica apta para la edificación a que se refiere el párrafo anterior quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de la unidad a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la unidad no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración competente como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

1.2. Administrativos:

a) La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

b) La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para la legitimación de todos los actos previstos en el apartado 3 del artículo 18 que pretendan ejecutarse en suelo no urbanizable protegido de cualquier Municipio y común en Municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho.

En los restantes supuestos la calificación urbanística corresponde a los Municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

c) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de la correspondiente calificación y, en todo caso, de la licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe mínimo del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

1.3. La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

2. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo. Reglamentariamente se podrá establecer un régimen urbanístico específico, en atención a la diversidad geográfica de la Comunidad Autónoma y a la diferenciada estructura de la propiedad rural, que permita excepcionar las exigencias de superficie mínima que este artículo establece, siempre que se respeten las condiciones de edificación en él exigidas».

Doce. Se modifica el punto 4 del apartado 1 del artículo 27, que pasa a tener la siguiente redacción:

«4) Concretar el canon urbanístico a satisfacer al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación o, en su caso y con carácter sustitutivo, previa adopción de acuerdo expreso por el Pleno del Ayuntamiento, la entrega gratuita de terrenos por un valor equivalente al mismo. Este contenido no procederá en los casos a que se refiere el apartado e) del artículo 23 y en el caso de construcciones destinadas a equipamientos públicos.

La cuantía del canon será como mínimo del 2% del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. La de la entrega sustitutiva a la que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior a una superficie igual al 15% de la unidad rústica apta para la edificación vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formalización de la entrega, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras. Los terrenos objeto de entrega deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 40».

Trece. Se modifica el artículo 31, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 31. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado.

1. La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Ejecución determina:

a) La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación, estableciendo las condiciones para su desarrollo.

b) La afectación legal de los terrenos, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de la promoción de la correspondiente actuación y el levantamiento de las

cargas a que se refiere el artículo 14, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico y el Programa de Ejecución correspondiente, en régimen de equitativa distribución de los beneficios y las cargas y en los términos de la forma de gestión de la actividad y el sistema de ejecución que se fijen al efecto.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del porcentaje del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, bajo la condición del cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas establecidos en el artículo 14, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 13.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de entrega obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Las entregas de terrenos a la Administración comprenden:

a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos. Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos previamente existentes sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración los aprovechamientos que le correspondan en terrenos con aprovechamiento lucrativo, salvo que aquellos terrenos hubiesen sido objeto de previa cesión gratuita.

b) La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.

No obstante lo anterior, en aquellos sectores cuyo aprovechamiento sea superior o inferior a la media aritmética de los aprovechamientos medios correspondientes a la totalidad de las áreas de reparto en que el planeamiento hubiera desagregado el suelo urbanizable, el planeamiento podrá incrementar o disminuir la entrega de suelo urbanizable con aprovechamiento lucrativo, según proceda, en proporción a la diferencia existente y hasta un máximo de un 15% y un mínimo de un 5%.

c) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda, en su caso, al porcentaje pertinente aplicado a la diferencia entre el aprovechamiento del sector y el aprovechamiento medio del área de reparto.

Esta entrega se realizará con carácter provisional y a reserva de liquidación final, cuando este componente del excedente de aprovechamiento deba destinarse a la compensación de propietarios de terrenos cuyo aprovechamiento objetivo sea inferior al medio del área de reparto. A este último efecto compensatorio, para los sectores a los que el planeamiento general atribuya un aprovechamiento superior al medio del área de reparto correspondiente, los Programas de Ejecución deberán delimitar unidades de actuación y atribuir a una o varias de ellas este componente del excedente de aprovechamiento.

3. Las entregas de suelo a que se refieren las letras b) y c) del apartado anterior podrán sustituirse por el abono en metálico de su valor, en los supuestos y condiciones previstos en el artículo 38.

4. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la ultimación de las obras de urbanización que los previstos en el apartado 1 del artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones previstas en el artículo 157 para las actuaciones edificatorias».

Catorce. Se modifica el apartado 2 del artículo 32, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. El régimen del restante suelo urbano será el siguiente:

A) Los terrenos estarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 14, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico.

A los efectos del párrafo anterior, las entregas de suelo serán:

1. En el caso de parcelas que aún no dispongan de la condición de solar por ausencia de alguno de los servicios urbanísticos o afectado por dotaciones fijadas por el planeamiento, las precisas para obtener la condición de solar de entre las prescritas para el suelo urbanizable en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior.

2. En el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior las siguientes:

a) Las de suelo dotacional público: las derivadas de los objetivos del planeamiento general municipal o del planeamiento especial que corresponda, dimensionadas por relación a los estándares regulados en el artículo 74 y en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento otorgue o de los aprovechamientos atribuidos a la unidad, o unidades, de actuación urbanizadora que en su caso se delimiten.

b) Las de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento de la diferencia de aprovechamiento entre el correspondiente a la situación final y la inicial de la reforma interior. Este porcentaje podrá incrementarse o disminuirse por el planeamiento, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del 15% y el 5%, respectivamente.

3. En el caso de terrenos a los que el planeamiento atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente según definición del apartado 3.4 de la disposición preliminar, las siguientes:

a) La parte proporcional de suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 74 en función del incremento de edificabilidad que el planeamiento otorgue.

b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idónea para materializar el diez por ciento de la diferencia de aprovechamiento entre el atribuido por el nuevo planeamiento y el preexistente. El planeamiento

podrá incrementar o disminuir dicho porcentaje, de manera motivada, en función de las plusvalías y sobre la base de estudio de mercado actualizado hasta el 15% y el 5%, respectivamente. En ausencia de estudio de mercado, para determinar la diferencia proporcional entre los diversos valores de repercusión de suelo para cada uso global residencial plurifamiliar, unifamiliar, terciario o industrial, se adoptarán los establecidos para cada polígono fiscal en la última ponencia de valores catastral vigente.

4. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, minorado, en su caso, en la cuantía de la entrega a que se refieren los párrafos a) y b) de los dos números anteriores. A dichos efectos podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización.

B) Los terrenos obtenidos por la Administración municipal en virtud de entrega obligatoria y gratuita por cualquier concepto quedarán afectados a los destinos previstos por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Las entregas de suelo previstas en los apartados 2 y 3 de la anterior letra A) siempre que así se justifique, podrán sustituirse por el pago en dinero de su valor calculado conforme al artículo 38, con la finalidad de facilitar la gestión urbanística privada. El importe deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo, o en su caso si corresponde a la obtención de las dotaciones correspondientes».

Quince. Se modifica el apartado 4 del artículo 33, que pasa a tener la siguiente redacción:

«4. Cuando el planeamiento no se lo haya atribuido, el aprovechamiento objetivo de las superficies de suelo urbano con destino dotacional público no incluidas en unidades de actuación se determinará por la media ponderada de la edificabilidad asignada por el planeamiento en la Zona de Ordenación Urbanística en que se integren».

Dieciséis. Se modifica el apartado 3 del artículo 34, que pasa a tener la siguiente redacción:

«3. Para calcular el aprovechamiento subjetivo de las parcelas edificables incluidas en unidades de actuación discontinuas en suelo urbano no consolidado a que se refiere el apartado 3 del artículo 33, se procederá de la siguiente forma:

a) En cada zona de ordenación urbanística delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del artículo 74 se dividirá por el incremento total de aprovechamiento urbanístico objetivo que se atribuya a la zona de ordenación.

Dicho cociente representa la cuota media por zona de ordenación del suelo dotacional establecida en el apartado 3)-a) del número 2.A) del artículo 32, en relación con el incremento de aprovechamiento atribuido a cada una de las zonas.

La parte proporcional de suelo dotacional que le corresponde a cada parcela concreta, se determinará multiplicando el citado cociente por el incremento de aprovechamiento atribuido a dicha parcela.

b) La parte del aprovechamiento que le corresponde a cada parcela edificable para compensar la cuota parte de suelo dotacional, se determinará multiplicando dicha cuota por la edificabilidad media ponderada de las atribuidas por el plan a la Zona de Ordenación.

c) Se calculará el porcentaje de participación pública en las plusvalías correspondientes al incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

Este producto representa la carga de entrega de aprovechamiento lucrativo establecida en el apartado 3)-b) del número 2.A) del artículo 32.

d) El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida en la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra a) anterior mediante la correspondiente transferencia de aprovechamiento urbanístico. Asimismo, se podrá determinar mediante compensaciones económicas calculadas sobre la base de un riguroso estudio de mercado que defina el valor de repercusión del uso atribuido a la parcela edificable, aplicados a los aprovechamientos determinados en las letras b) y c) anteriores y calculados en los términos establecidos en la normativa Estatal de valoraciones».

Diecisiete. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 35, con la siguiente redacción:

«5. Con la exclusiva finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, las operaciones de reparcelación se verificarán empleando coeficientes de ponderación concretos y actualizados, sobre la base de un riguroso estudio de mercado para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada aprobada.

Para ello, se aplicará a la superficie edificable correspondiente a los diferentes usos y tipologías, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos. En todo caso, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste».

Dieciocho. Se modifica el apartado b) del artículo 44, que pasa a tener la siguiente redacción:

«b) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en cada solar resultante habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el adjudicatario por razón de la superficie de su finca, parcela o solar originario. Para garantizar el equitativo reparto de beneficios y cargas, será de aplicación lo previsto en el apartado 5 del artículo 35 de esta Ley».

Diecinueve. Se modifica el apartado b) del punto 1 del artículo 45, que pasa a tener la siguiente redacción:

«b) Cuando aún no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de actuación».

Veinte. Se añade un nuevo apartado g) al artículo 56 con la siguiente redacción:

«g) Evaluación ambiental inicial e informe de sostenibilidad ambiental del Plan».

Veintiuno. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 57 con la siguiente redacción:

«7. Para garantizar la adecuada evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, los planes territoriales en su elaboración y tramitación, incorporarán el cumplimiento de las determinaciones, en documentos y plazos, de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente».

Veintidós. Se modifica el apartado 2 del artículo 58, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. Serán de aplicación directa aquellas determinaciones a las que los propios Planes Territoriales otorguen tal carácter. En todo caso, las determinaciones que remitan a la adaptación del planeamiento urbanístico municipal solo podrán ser de directa aplicación a partir de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de la aprobación definitiva de dicha adaptación o, en todo caso, al vencimiento del plazo fijado a tal fin. Los Planes Territoriales deberán concretar, a tal efecto, el o los plazos en los que la adaptación deba tener lugar».

Veintitrés. Se modifica el artículo 60, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 60. Proyectos de Interés Regional; naturaleza y objeto.

1. Los Proyectos de Interés Regional son proyectos que ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, las obras a que se refieran, pudiendo comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo, tengan o no planeamiento de desarrollo de los mismos.

   Su aprobación definitiva determinará, en su caso, la clasificación y calificación urbanística de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, quedando adscritos los que se destinen a uso dotacional público, en todo caso, a los sistemas generales de la ordenación establecida por el planeamiento municipal.

   Los Proyectos de Interés Regional están jerárquicamente subordinados a las Directrices de Ordenación Territorial y a los Planes Territoriales previstos en esta Ley y deberán ser compatibles con la protección que, al margen del planeamiento municipal, dispensen al suelo en que se ubiquen las leyes de defensa del Medio Ambiente, del Patrimonio Histórico y demás leyes sectoriales.

2. Los Proyectos de Interés Regional tienen cualquiera de los objetos siguientes:

   a) Infraestructuras de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las telecomunicaciones; la ejecución de planes y obras hidrológicos; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución del gas; la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los industriales y los urbanos; las destinadas a la instalación de grandes superficies industriales o logísticas promovidas por las Administraciones Públicas, sus Organismos Autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes o por sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente, incluida la urbanización complementaria que precisen.

b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte o sean precisas para la ejecución de la política o programación regional en materia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como de dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte o, en general, destinados a la provisión directa a los ciudadanos de bienes o prestaciones de naturaleza análoga, siempre, y en la medida en que se justifique, la insuficiencia del suelo con la clasificación y calificación idóneas conforme al planeamiento en vigor para satisfacer las necesidades derivadas de la ejecución de la política o programación regional pertinente y, tratándose del cumplimiento de los objetivos en materia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, además, la existencia de un desequilibrio entre el número de demandantes, según datos oficiales, y el de las viviendas de estas características ofertadas en los cuatro años inmediatamente anteriores a la aprobación inicial del correspondiente Proyecto de Interés Regional. En el caso de existencia de suelo ya clasificado y con la calificación idónea suficiente para satisfacer la demanda de vivienda protegida, la Junta de Extremadura podrá, en ejecución de su política o programa de vivienda, proceder a su desarrollo mediante el pertinente Proyecto de Interés Regional, siempre que, habiendo practicado requerimiento al Municipio para que se lleve a cabo la ejecución del planeamiento, haya transcurrido sin efecto el plazo concedido al efecto.

c) Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios, tales como centros productivos de características especiales, que no tengan previsión ni acomodo en el planeamiento vigente.

d) Obras y servicios públicos y actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas entre Administraciones Públicas o precisas, en todo caso, para el cumplimiento de tareas comunes o de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

e) Proyectos alejados de los núcleos urbanos en los que se promueva un desarrollo urbanístico asociado al fomento de intereses turísticos, de ocio, deportivos o similares, generalmente en torno a campos de golf, láminas de agua o instalaciones para la práctica de cualquier otro deporte o actividad recreativa, cultural o de carácter lúdico al aire libre, de uso extensivo, a los que se podrán asociar, en su caso, alojamientos turísticos residenciales susceptibles de venta a terceros, con destino a su ocupación temporal o estacional, que en ningún caso tendrán la consideración de vivienda a todos los efectos.

3. Los Proyectos de Interés Regional deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas otras sean precisas para la eficaz conexión de aquéllas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes».

Veinticuatro. Se modifica el artículo 61, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 61. Determinaciones de los Proyectos de Interés Regional.

1. Los Proyectos de Interés Regional contendrán las siguientes determinaciones y documentos:

a) Justificación de la necesidad del objeto de la actuación, con determinación del ámbito espacial del servicio que vaya a prestar o del alcance del beneficio, la repercusión o el impacto que del mismo se espera.

b) Fundamentación, en su caso, de la utilidad pública o el interés social, según proceda, de su objeto.

c) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

d) Administración pública, entidad o persona promotora del Proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.

e) Memoria justificativa y de evaluación del impacto ambiental, y descripción detallada de las características técnicas del Proyecto.

f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto por relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.

h) Determinación de la forma de gestión a emplear para la ejecución.

i) Informes geotécnicos y estudios de impacto ambiental en su caso.

j) Identificación de las dificultades o los inconvenientes que para la realización de su objeto ofrezca la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en cuanto a la clasificación y la calificación del suelo, con justificación de los requisitos prescritos en el apartado 2 del artículo anterior y precisión, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resultaren directamente alteradas por la aprobación definitiva del Proyecto incorporando, en su caso, un documento técnico de propuesta de modificación o revisión, según proceda, del planeamiento urbanístico vigente para facilitar la tramitación de la innovación que el Proyecto comporte.

Cuando la alteración o innovación prevista, conforme al párrafo anterior, pudiera, por las características de su incidencia en la ordenación urbanística municipal, originar dificultades en la correcta aplicación de ésta en el periodo que medie entre la aprobación del Proyecto y la aprobación de aquella ordenación, se incluirán, además, las previsiones estrictamente indispensables para resolver satisfactoriamente las referidas dificultades en el entorno inmediato de los terrenos afectados. Estas previsiones formarán parte de la ordenación urbanística municipal, a título de normas transitorias complementarias, hasta que tenga lugar la adaptación de ésta.

k) En el caso de los Proyectos de Interés Regional aludidos en la letra c) del apartado 2 del artículo anterior, las obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados del

régimen de la clase de suelo correspondiente y las de estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil acorde con la ordenación urbanística del Proyecto y afectación real de ella, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución.

l) Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).

m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

2. Los Proyectos de Interés Regional comprenderán los instrumentos técnicos de ordenación y de gestión necesarios para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, en función de su aplicación a la clase de suelo y al destino final previsto para la actuación.

3. Por Decreto acordado en Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá concretarse el contenido mínimo en determinaciones y los documentos de que deben constar los Proyectos de Interés Regional y fijarse, en su caso y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demande, el contenido complementario del general establecido en el apartado 1 que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

4. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá otorgar líneas de ayuda a los Municipios cuya ordenación deba ser adaptada como consecuencia de la aprobación de un Proyecto de Interés Regional, para la elaboración de los instrumentos precisos para la modificación o, en su caso, revisión del planeamiento general en ellos vigente».

Veinticinco. Se modifica el apartado 4 y se añade un nuevo apartado 5 al artículo 62, con la siguiente redacción:

«4. La aprobación de los Proyectos de Interés Regional producirá los efectos propios de la de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del artículo 79. La eficacia de dicha aprobación sólo estará condicionada a la publicación del contenido íntegro de la pertinente resolución en el Diario Oficial de Extremadura. Cuando el suelo afectado pertenezca a la clase de suelo no urbanizable, la vigencia de la aprobación estará limitada al plazo de duración de la calificación urbanística otorgada a los terrenos correspondientes.

5. El Consejero con competencias en materia de ordenación del territorio podrá aprobar, en fase de ejecución, las adaptaciones de los Proyectos de Interés Regional que, justificadas por circunstancias sobrevenidas o imprevistas, exijan la adecuación de alguno de sus parámetros para asegurar la mayor efectividad de las determinaciones generales que justificaron su aprobación y que no supongan la alteración de las determinaciones estructurales ni modificación de estas últimas».

Veintiséis. Se modifica el apartado 3 del artículo 67, que pasa a tener la siguiente redacción:

«3. Corresponde a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, acordar la modificación o revisión de

cualesquiera de los instrumentos de ordenación del territorio, que deberá seguir el mismo procedimiento que para la aprobación de dichos instrumentos, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 5 del artículo 62 respecto de las adaptaciones de los Proyectos de Interés Regional».

Veintisiete. Se modifica el artículo 70 en los siguientes términos:

1. Se modifica la letra j) del apartado 1.1, que pasa a tener la siguiente redacción:

«j) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior, las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, así como determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores».

2. Se añade una nueva letra l) al apartado 1.1, con la siguiente redacción:

«l) Catálogo de Bienes Protegidos, cuando no se formulen de forma independiente, de forma que en cada municipio exista un único Catálogo de Bienes Protegidos».

3. Se modifica el apartado 2, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. Asimismo, los Planes Generales Municipales establecen:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

La ordenación a que se refiere el párrafo anterior deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

b) La delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, incluidos los sujetos a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, a desarrollar por los Planes Especiales de Ordenación u otros instrumentos de desarrollo.

c) Las mismas determinaciones de la letra a) anterior para todo o parte del suelo urbano no consolidado, incluido el sujeto a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, y del suelo urbanizable contiguo al suelo urbano que el Plan estime preciso para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de la legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo».

Veintiocho. Se modifica el apartado 1 del artículo 71, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes Generales Municipales y el complemento o la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio

de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan General Municipal de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.1 del artículo anterior».

Veintinueve. Se modifica el artículo 72 en los siguientes términos:

1. Se añade una nueva letra f) al apartado 1, con la siguiente redacción:

«f) Establecer la Ordenación detallada de los ámbitos del suelo urbano no consolidado determinados por el Plan General Municipal».

2. Se añade un apartado 6, con la siguiente redacción:

«6. Podrán formularse también Planes Especiales conforme a lo establecido en el artículo 54 de esta Ley u otras Leyes sectoriales, sin necesidad de existencia de Plan General Municipal».

Treinta. Se modifica el artículo 74 en los siguientes términos:

1. Se modifican los apartados 2 y 3, que pasan a tener la siguiente redacción:

«2. En los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberán respetarse unos estándares de calidad que cumplan:

2.1. Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.

2.2. Los criterios sustantivos de ordenación, en los nuevos desarrollos urbanos y sobre la base, para el suelo de uso global residencial, del módulo de un habitante por cada 33 metros cuadrados edificables, siguientes:

a) La edificabilidad no podrá superar los siguientes valores: 0,90 m^2/m^2, en los Municipios con población de derecho superior a 20.000 habitantes, y 0,70 m^2/m^2, en resto de los Municipios, Pedanías y Entidades Locales Menores. El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.

b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será, como mínimo, de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.

c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de una plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para

determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m^2 de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

3. En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras el planeamiento deberá, además, establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan y cuya suma no podrá ser en ningún caso inferior al preciso para materializar el 40% de la edificabilidad residencial atribuida a la totalidad de las actuaciones urbanizadoras computadas en el ámbito del Municipio.

Las determinaciones que se establezcan para la efectividad de la garantía a que se refiere el párrafo anterior, deberán observar los siguientes criterios:

a) En el suelo urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, la edificabilidad vinculada a la garantía se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante, con un mínimo del 40% de la edificabilidad residencial a materializar bien en cada unidad o bien en el conjunto de las previstas en todo el Municipio.

b) En los sectores de suelo urbanizable, y con carácter general, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 40% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores quede sujeto al pertinente régimen de protección pública».

2. Se modifica la letra c) y se añade una nueva letra e) al apartado 4, con la siguiente redacción:

«c) Cuando circunstancias excepcionales así lo aconsejen, previa propuesta motivada del Ayuntamiento, elevare los límites máximos establecidos en la letra a) del apartado 2.2 anterior hasta los que se fijen reglamentariamente, que en ningún caso podrán superar 0,90 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo de uso residencial o terciario.

e) Disminuir o eximir la reserva de aparcamientos públicos en actuaciones de uso global industrial de gran dimensión, previa propuesta motivada de la Administración actuante».

Treinta y uno. Se modifican las reglas 3.ª y 4.ª del artículo 75, que pasan a tener la siguiente redacción:

«3.ª. El estudio de impacto o informe de sostenibilidad ambiental legalmente exigible, que cuando el planeamiento ordene una o varias actuaciones de urbanización, deberá comprender un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. Esta documentación vendrá desarrollada como parte de la Memoria.

4.ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir, como Anexo a la Memoria, un estudio de sostenibilidad económica relativo a las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio. Respecto de las actuaciones de urbanización, se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras

necesarias y por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Treinta y dos. Se modifica el apartado 2.3 del artículo 76, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2.3. La evacuación del informe previo exigido en los casos previstos en el apartado 1.2 anterior, será vinculante en lo referente a la legalidad del instrumento y del procedimiento a seguir para su formación y aprobación y, en todo caso, se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición».

Treinta y tres. Se modifica el artículo 77 en los términos siguientes:

1. Se modifica la letra a) del apartado 2.1, que pasa a tener la siguiente redacción:

«a) Por la Administración competente para la tramitación y mediante la aprobación inicial, de oficio o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública o persona privada legitimada para ello, acompañada del pertinente proyecto de plan completo en su contenido sustantivo y documental, en el caso de los Planes de Desarrollo.

Deducida solicitud de tramitación y aprobación, la Administración competente para la primera, salvo que decida inadmitir la solicitud, podrá formular, antes de la aprobación inicial, un solo requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de aquélla dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver».

2. Se modifican el párrafo primero del apartado 2.2 y el apartado 2.3, que pasan a tener la siguiente redacción:

«2.2. La aprobación inicial del proyecto del plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes mediante la publicación de la resolución correspondiente en el Diario Oficial de Extremadura y en un periódico de amplia difusión en Extremadura y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública. En el caso de que un plan, revisión o modificación estén sujetos a evaluación ambiental estratégica, la información pública será de 45 días e incluirá el informe de sostenibilidad ambiental.

2.3. La administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en el apartado anterior, sobre la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, cuando sea competente, además, para adoptar ésta.

En el caso de los Planes Generales Municipales y de los Planes Especiales de Ordenación que afecten a la ordenación estructural de aquellos, sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional haya modificado sustancialmente determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Esta nueva información pública se practicará en la misma forma determinada en el apartado 2.2 anterior, aunque solo será necesaria que se sometan nuevamente a información pública aquellas cuestiones que hayan sufrido en concreto las modificaciones y

no todo el contenido del plan. Tampoco será necesaria nueva información pública cuando los extremos modificados ya hubieran sido sometidos a exposición pública en alguno de los trámites previos de información pública».

3. Se modifica el párrafo primero del apartado 3 del artículo 77, que pasa a tener la siguiente redacción:

«En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver la aprobación provisional, cuando ésta sea, además, definitiva, será de seis meses. El transcurso de dicho plazo sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la Administración que lo haya aprobado inicialmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva, excepto en los casos de Estudio de Detalle, en los que podrá el solicitante entenderla estimada».

Treinta y cuatro. Se modifica el artículo 79, en los siguientes términos:

1. Se añade un último párrafo a la letra f) del apartado 1, con la siguiente redacción:

«Con el objeto de propiciar la publicación telemática de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se acompañará una copia en soporte digital de los mismos en el momento de hacer el depósito».

2. Se modifican los apartados 2 y 3, que pasan a tener la siguiente redacción:

«2. La resolución de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus Normas Urbanísticas, deberán ser publicadas en el boletín o diario oficial de la administración que la haya adoptado, con indicación expresa de haberse procedido previamente a su depósito en el registro a que se hace referencia en el apartado anterior.

3. Los planes de ordenación urbanística entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín o diario oficial correspondiente y tendrán una vigencia indefinida».

Treinta y cinco. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 80, que pasan a tener la siguiente redacción:

«1. Se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, de manera que no se incremente dicho aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción que ya se hubiera alcanzado como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Asimismo se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda.

En el caso de que se lleve a cabo una innovación de la ordenación sobre un suelo que no se hubiera desarrollado, la nueva ordenación no se verá vinculada por la anterior, de manera que, si se produce un incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, podrá establecerse una nueva proporción entre aquél y el suelo destinado a dotaciones públicas, siempre dentro de los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas previstos legalmente».

Treinta y seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 81, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Requieren la revisión de los Planes Generales Municipales:

a. La reconsideración total de la ordenación por ellos establecida y, en todo caso, la que comporte una alteración sustancial de su ordenación estructural.

b. Cualquier innovación de la ordenación por ellos establecida que, por sí misma o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal, implique un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización superior al 20% de la ya prevista en los municipios de más de 10.000 habitantes potencialmente previstos en dicho planeamiento y del 30% en los menores de 10.000».

Treinta y siete. Se añade un apartado 6 al artículo 82, con la siguiente redacción:

«6. Cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia».

Treinta y ocho. Se modifican las letras b) y c) del apartado 2 del artículo 96, que pasan a tener la siguiente redacción:

«b. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de noventa y nueve años, tanto en el concedido por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los Ayuntamientos y demás entes públicos, como en el convenido entre particulares.

c. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título por el que se hubiera constituido aquel derecho, salvo que se hubiera pactado otra modalidad de liquidación».

Treinta y nueve. Se modifica el artículo 108, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 108. Actuaciones de urbanización por el sistema de obras públicas ordinarias.

Las obras de urbanización podrán realizarse mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 155, de las obras públicas y la percepción por aquélla, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización en el suelo urbano de los Municipios en el que no sea posible la delimitación de las correspondientes unidades de actuación urbanizadora, ni las de carácter discontinuo sean idóneas para garantizar una adecuada ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística».

Cuarenta. Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 119, que pasa a tener la siguiente redacción:

«a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien propuesta de:

1) Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

2) Plan Especial que ordene detalladamente los ámbitos de suelo urbano no ordenados desde el Plan o modifique la incluida en el Plan.

3) Estudio de Detalle».

Cuarenta y uno. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 124, con la siguiente redacción:

«Cuando, con los fines anteriores, las propuestas de redelimitación varíen en más o en menos el 10% de la superficie del ámbito de los terrenos y/o supongan una división de la unidad de actuación preexistente, esta modificación tendrá carácter estructural y, por tanto, corresponderá su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura. Este porcentaje podrá superarse en los siguientes supuestos:

1) En el caso incorporación de infraestructuras públicas, en la superficie necesaria para su implantación.

2) En el caso previsto en el artículo 31.2.c)».

Cuarenta y dos. Se modifican el apartado 1 y el apartado 4 del artículo 127, que pasan a tener la siguiente redacción:

«1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar éstos afectados legalmente, a título de garantía real, al cumplimiento de los deberes de promoción de dicha actuación, son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y, en concreto, las infraestructuras de transporte público que requiera una movilidad sostenible.

4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá superar los límites máximos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público ni tampoco podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador».

Cuarenta y tres. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 133, que pasa a tener la siguiente redacción:

«b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar obligatoria y gratuitamente.

En este supuesto, el agente urbanizador deberá comunicar fehacientemente a todos y cada uno de los propietarios, con carácter previo a la reparcelación, el derecho que les asiste de optar, para cumplir su deber de contribuir a costear la urbanización, entre el abono de los gastos en metálico o en aprovechamiento. Los propietarios dispondrán de cuarenta días, a contar desde el siguiente al de recepción de la comunicación, para notificar al agente urbanizador, por conducto notarial, la modalidad de abono de los gastos por la que opten. Transcurrido sin efecto dicho plazo, se presumirá legalmente, a todos los efectos, que optan por no participar en la ejecución de la actuación urbanizadora en los términos establecidos en el artículo 131.2.

Cuando la opción elegida sea la de abono en metálico, en la notificación practicada por conducto notarial deberá acreditarse el aseguramiento de la obligación de pago mediante garantía real o financiera bastante».

Cuarenta y cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 135 de la Ley, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento en Pleno, mediante resolución motivada de acuerdo con las bases orientativas de la actuación urbanizadora, podrá:

a) Aprobar el Programa de Ejecución presentado, cuando proceda la ejecución en el régimen propio del sistema de compensación.

b) Definir y aprobar el Programa de Ejecución que proceda ejecutar en el régimen propio del sistema de concertación, mediante la opción por una de las alternativas técnicas y de las proposiciones jurídico-económicas presentadas, con las modificaciones parciales que, en su caso, estime oportunas.

En el sistema de concertación el acuerdo de aprobación podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Ejecución a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica que haya pasado a integrar ésta».

Cuarenta y cinco. Se modifica el artículo 138, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Ejecución se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los planes de ordenación urbanística, el propio Programa de Ejecución y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo agente urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1. La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2. La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo agente urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes».

Cuarenta y seis. Se da una nueva denominación a la Sección 1.ª del Capítulo V del Título IV de la Ley, que pasará a denominarse:

«LA EJECUCIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS».

Cuarenta y siete. Se modifica el artículo 155, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 155. Ejecución de actuaciones en régimen de obras públicas ordinarias.

1. La actividad de ejecución se llevará a cabo mediante el sistema de obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante, en los siguientes supuestos:

   a) Con carácter general y en cualquier Municipio, siempre que la delimitación de unidades de actuación urbanizadora no aparezca prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, por no ser precisa ni conveniente.

   b) En pequeños Municipios, en los términos establecidos en la disposición adicional tercera de esta Ley.

   c) En los Municipios que no cuenten con planeamiento urbanístico.

2. El suelo destinado a dotaciones públicas de cuya entrega dependa la obtención de la condición de solar edificable en el contexto sea de actuaciones de urbanización, sea de actuaciones edificatorias, se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

   a) Entrega obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria o forzosa.

   b) Entrega en virtud de convenio urbanístico a suscribir entre la propiedad afectada por la actuación y la Administración actuante.

   c) Expropiación por la Administración actuante.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización.

   Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

   Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un periodo máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales».

Cuarenta y ocho. Se añade una nueva disposición adicional tercera a la Ley, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional tercera. Planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños Municipios.

Los Municipios con una población igual o inferior a 2.000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado, que se regirá por las siguientes reglas:

1.ª. La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecerá con el grado de definición adecuado a las características del Municipio.

2.ª. El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable deberán presentar su ordenación detallada completa.

3.ª. Para el suelo urbano:

3.1. No será obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3.2. En la atribución de la edificabilidad global a cada unidad de actuación se observarán los requisitos establecidos en el apartado 1 y 2.2.a del artículo 74.

3.3. En suelo urbano ya consolidado por la edificación y urbanización en los términos establecidos en el apartado 1-a) del artículo 9, no será necesaria la previsión de nuevas reservas dotacionales adicionales a las preexistentes o ya previstas por el planeamiento vigente.

3.4. En el suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

4.ª. Para el suelo urbanizable:

4.1. Respecto del estándar de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, motivadamente, podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4.2. En la atribución de la edificabilidad global a cada unidad de actuación se observarán los requisitos establecidos en el apartado 2.2.a del artículo 74.

4.3. Las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido el viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente, y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

5.ª. La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no, como del urbanizable, podrá llevarse a cabo por el sistema de Obras Públicas Ordinarias, siempre que la superficie total de la actuación no supere los 5.000 metros cuadrados.

6.ª. La superficie total del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, en su conjunto, no podrá superar el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado. Este límite podrá excepcionarse mediante resolución del Consejero con competencias en materia urbanística y de ordenación territorial, cuando se pretenda la reclasificación de suelo a los efectos de instalar urbanizaciones residenciales de carácter autónomo a las que hace referencia la disposición adicional cuarta de la presente Ley.

7.ª. Siempre que, mediante acuerdo motivado, se justifique adecuadamente su conveniencia, las reservas de suelo para dotaciones públicas que correspondan tanto a Unidades de

Actuación Urbanizadoras como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. La cantidad correspondiente se sufragará, en su caso, por los propietarios siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 155 apartado 3. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición de los suelos precisos para las dotaciones públicas necesarias».

Cuarenta y nueve. Se añade una nueva disposición adicional cuarta a la Ley, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional cuarta. Urbanizaciones residenciales de carácter autónomo.

1. El planeamiento general municipal podrá asumir o prever urbanizaciones residenciales de carácter autónomo con el exclusivo objeto de atender la demanda de viviendas, destinadas principalmente a su ocupación temporal o estacional cuando, con carácter previo a su primera formulación o a la de su modificación o revisión, el Municipio haya obtenido de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declaración de viabilidad de la actuación basada en criterios de sostenibilidad y de ordenación territorial.

   Para la obtención de la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el Municipio deberá aportar, como mínimo, una memoria descriptiva y justificativa de la actuación, incluidos sus aspectos económico-financieros, planos de información y ordenación, y los informes sectoriales siguientes:

   a) El referido a la compatibilidad ambiental de la actuación, emitido por la Consejería con competencias en materia de medio ambiente.

   b) El referido al cambio de destino del suelo afectado, emitido por la Consejería con competencias en materia de agricultura.

   c) El referido a las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas que requiera la implantación de la actuación, emitido por el propio Municipio.

2. El régimen de las urbanizaciones previstas en el apartado anterior se ajustará a las siguientes reglas:

   1.ª. El planeamiento deberá delimitar los ámbitos territoriales donde puedan plantearse este tipo de actuaciones, así como establecer las limitaciones complementarias pertinentes en caso de asumirse o plantearse dos o más de ellas. Deberá igualmente justificar la necesidad, viabilidad y compatibilidad ambiental con su entorno de la o las actuaciones, así como su integración en el modelo de evolución urbana y territorial asumido por el propio planeamiento.

   2.ª. Todas las infraestructuras, servicios y dotaciones requeridas por la o las actuaciones deberán resolverse autónomamente por los propietarios afectados, debiéndose crear obligatoriamente una entidad urbanística de conservación.

   3.ª. Salvo, como mínimo, el 50% de la correspondiente a equipamientos públicos, las reservas de suelo para dotaciones públicas establecidas en el artículo 74.2.2.b) podrán establecerse, en forma discontinua, en el núcleo principal e, incluso, sustituirse por su valor en metálico cuando el Ayuntamiento las aporte o asuma su obtención en el citado núcleo.

4.ª. Las reservas para suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública se establecerán, de forma discontinua, en el núcleo principal.

5.ª. Los desarrollos urbanísticos que se acojan a esta disposición adicional no podrán superar una edificabilidad de 0,25 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, ni superar las dos plantas para las edificaciones de uso residencial.

6.ª. Las que se establezcan reglamentariamente».

Cincuenta. Se añade una nueva disposición adicional quinta a la Ley, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional quinta. Regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales.

El planeamiento general municipal podrá regularizar la situación de las actuaciones urbanizadoras clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo no urbanizable en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la entrada en vigor de esta disposición adicional, con sujeción a las siguientes reglas:

1.ª. Con carácter previo a la regularización, el Municipio deberá obtener de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declaración de viabilidad de la actuación basada en criterios de sostenibilidad y de ordenación territorial.

Para la obtención de la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el Municipio deberá aportar, como mínimo, una memoria descriptiva y justificativa de la actuación, incluidos sus aspectos económico-financieros, planos de información y ordenación, y los informes sectoriales siguientes:

a) El referido a la compatibilidad ambiental de la actuación, emitido por la Consejería con competencias en materia de medio ambiente.

b) El referido al cambio de destino del suelo afectado, emitido por la Consejería con competencias en materia de agricultura.

c) El referido a las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas que requiera la implantación de la actuación, emitido por el propio Municipio.

2.ª. La reclasificación de las superficies transformadas por las actuaciones a suelo urbanizable o urbano no consolidado, según proceda en función del grado de urbanización y edificación alcanzado, con sometimiento de las mismas al correspondiente régimen urbanístico del suelo e imposición de la ejecución de las obras oportunas.

3.ª. La observancia en la ordenación de las superficies de que se trata de lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 80, salvo que el grado de consolidación por la edificación alcanzado haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa. En este último supuesto, la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y reservas de suelo preceptivas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico, según los criterios de valoración legalmente establecidos. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición del suelo preciso para las dotaciones públicas necesarias, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación.

4.ª. La regularización no podrá implicar o tener por consecuencia, en ningún caso, la exención total o parcial de los propietarios de las superficies objeto de aquélla de deber o carga legales algunos según la clasificación de que sean objeto los terrenos, así como tampoco del deber de obtener licencia municipal para la legalización de las edificaciones ya construidas al tiempo de la regularización.

5.ª. Para el mantenimiento de la urbanización y restantes dotaciones públicas de las actuaciones objeto de regularización, deberá constituirse en todos los casos, una vez ejecutadas las obras derivadas de dicha regularización, la pertinente entidad urbanística de conservación, que integrará con carácter forzoso a todos los propietarios afectados. Los Ayuntamientos no podrán asumir su mantenimiento sino tras haber transcurridos diez años desde la constitución de las correspondientes entidades urbanísticas de conservación».

Cincuenta y uno. Se añade una nueva disposición adicional sexta a la Ley, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional sexta. Planes Especiales Industriales.

Los Municipios que carezcan de planeamiento urbanístico general o que tengan un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano como única figura de planeamiento general, y que no cuenten con suelo destinado a la implantación de industria en sus términos municipales, con el único objeto de posibilitar la implantación de pequeños polígonos industriales, podrán proceder a la reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable con ordenación detallada en todo su ámbito a través de un Plan Especial de Ordenación».

Cincuenta y dos. Se suprime el apartado 3 y se renumeran los apartados 4 y 5, que pasan a ser 3 y 4, de la disposición transitoria primera de la Ley.

Disposición transitoria primera. Disposición de inmediata aplicación.

En los municipios que, al momento de la entrada en vigor de la presente Ley, dispusieran de planeamiento general que contemple la ordenación detallada de sectores y/o Unidades de Actuación, y que en el plazo de dos años desde esa fecha, no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas de desarrollo deberán adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la misma.

Disposición transitoria segunda. Planes e instrumentos vigentes a la entrada en vigor de la presente Ley.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como los instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, y que estuviesen en vigor en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de aquélla.

Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en curso de ejecución a la entrada en vigor de la presente Ley.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como los instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, al momento de la entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran en situación legal y real de ejecución, podrán continuar ejecutándose, hasta la completa materialización de sus previsiones, conforme a la legislación sobre régimen del suelo y la ordenación urbana vigente en el referido momento.

Disposición transitoria cuarta. Planes e instrumentos en curso de aprobación a la entrada en vigor de la presente Ley.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como a los instrumentos legales formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, haya recaído ya aprobación inicial, podrán continuar tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre régimen de suelo y ordenación urbana vigente al referido momento.

2. Las determinaciones de los planes de ordenación territorial y urbanística, así como de los instrumentos legales formulados para su desarrollo o ejecución, deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana.

Disposición transitoria quinta. Restantes planes e instrumentos.

Los procedimientos relativos a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como a los instrumentos legales formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de la entrada en vigor de la presente Ley, no hubiese recaído aún acuerdo de aprobación inicial, deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con arreglo al régimen de competencias y el contenido prescritos en la presente a Ley.

Disposición final primera. Habilitación reglamentaria.

Se habilita a la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo de la presente Ley.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor transcurridos 20 días naturales contados a partir de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos, que sea de aplicación esta Ley, que cooperen a su cumplimiento y a los Tribunales y Autoridades que corresponda la hagan cumplir.

Mérida, a 18 de octubre de 2010.

El Presidente de la Junta de Extremadura,
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA